

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Paláskova 1107, Praha 8, IČ: 275 97 920, se sídlem Praha 8, Paláskova 1107, Praha 8, S 7043 vedené u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550

datum konání: 11. listopadu 2025
místo: společný prostor v suterénu domu
od: 18,00 hod.
přítomno dle prezenční listiny: 50,31 % všech hlasů vlastníků jednotek (při zahájení)
53 % všech hlasů vlastníků jednotek (při ukončení)
shromáždění bylo po celou dobu jednání usnášení schopné

Podkladové materiály byly předány spolu s pozvánkou na dnešní schůzi.

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření Společenství za rok 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024
3. Návrh výše záloh na rok 2026
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2026 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Průběh jednání a přijetí usnesení:

1. Zahájení zasedání svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)

Jednání zahájila a přítomné vlastníky přivítala paní Mgr. Veronika Solis, advokátka pověřená představenstvem SBD Praha 8, předsedy Společenství, řízením schůze shromáždění vlastníků a představila přítomné kolegy: Ing. Jana Poláka – vedoucího technického a provozního úseku a místopředsedu představenstva, paní Janu Ďoubalovou, účetní SVJ a pana Davida Foltina, referenta objektu.

Do pracovních orgánů shromáždění byli navrženi:

Předsedající: Mgr. Veronika Solis
Sčítatel: Ing. Jan Polák
Zapisovatel: paní Jana Ďoubalová
Ověřovatel zápisu: Ing. Tomáš Němeček, člen kontrolní komise Společenství

O návrhu dala paní Mgr. Solis hlasovat „*en bloque*“.

Přítomno: 50,31 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh: 100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se: 0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek obsazení pracovních orgánů shromáždění, nikdo nehlasoval proti, hlasování se nikdo nezdržel.

2. Zpráva o hospodaření Společenství v roce 2024, účetní závěrka, návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2024

Podkladové materiály členové Společenství obdrželi spolu s pozvánkou na dnešní schůzi. Paní Ďoubalová seznámila přítomné se zprávou o hospodaření Společenství v roce 2024 a dále s tím, že k 31. 12. 2024 byla sestavena účetní závěrka s hospodářským výsledkem (ziskem) ve výši 117 918,10 Kč, který je tvořen již zdaněnými úroky z bankovních vkladů na účtech Společenství. Navrhla schválit účetní závěrku a výsledek

hospodaření za rok 2024 a převést hospodářský výsledek do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu (fondu oprav).

Přítomno:	50,31% hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek zprávu o hospodaření domu za rok 2024, účetní závěrku a hospodářský výsledek roku 2024 – zisk ve výši 117 918,10 Kč a jeho vypořádání, převod do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu, proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel.

Paní Ďoubalová doplnila informace o hospodaření domu v roce 2025. Zůstatek finančních prostředků na bankovních účtech Společenství k 11.11.2025 - stav běžného účtu je 382.208 Kč a stav spořicího účtu je 5 353 000 Kč. Spořicí účet je aktuálně úročen sazbou 2,75 % p.a. Stav dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu (fondu oprav) k 31.10.2025 činí 5 332 289 Kč.

Shromáždění vzalo zprávu o hospodaření společenství v období 1-10/2025 na vědomí.

3. Návrh výše záloh na rok 2026

Přílohou pozvánky na shromáždění byl roční přehled předpisu současně platných záloh na rok 2025. Při návrhu jejich úpravy jsme vycházeli ze srovnání současných záloh a nákladů za rok 2024. Ze srovnání vyplývá potřeba některé zálohy navýšit tak, aby byly dostačující i pro další období. Zohledněny byly již realizovaná a avizovaná zvýšení cen dodavatelů.

Poslední úprava záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením proběhla s platností od 12/2024 (SV, TV, Teplo a odměna správci).

Vyúčtování nákladů a záloh na služby za rok 2024 skončilo celkovým nedoplatkem ve výši 273 725 Kč. Ve vyúčtování byly rozděleny výnosy z pronájmu v částce 211 150 Kč.

Navrhujeme tuto úpravu záloh s platností od 12/2025:

Pojištění domu	na 26 000 Kč ročně	(náklady 2025 jsou 25 780 Kč)
Teplá voda	na 1 175 000 Kč ročně	(náklady 2024 plus 7 %)
Teplo pro vytápění	na 1 470 000 Kč ročně	(náklady 2024 plus 10 %)
Výkon fce statút.org.	z 121 Kč na 133 Kč na byt měsíčně	

Členové Společenství mají možnost si následně individuálně požádat o úpravu zálohových plateb na odd. nájemného SBD Praha 8 (paní Lenka Rousová, rousova@sbd8.cz).

Předsedající dala o předloženém návrhu hlasovat.

Přítomno:	53 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	94,92 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	5,08 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků schválilo 53 % hlasů přítomných vlastníků jednotek navrženou úpravu záloh na správu domu a pozemku a služby spojené s bydlením na rok 2026 s platností od prosince 2025, pro hlasovalo 94,92 %, nikdo nehlasoval proti, hlasování zdrželo 5,08 % hlasů přítomných vlastníků.

4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a další léta

Ing. Jan Polák podal přítomným zprávu o plnění schváleného plánu údržby, oprav a investic v minulém roce dle přílohy, která byla součástí pozvánky ke shromáždění.

Ve zprávě uvedl hlavní provedené práce na objektu. Jednalo se o dokončení instalace protipožárního zabezpečení domu společností Safety24, a to na základě uskutečněného výběrového řízení. Konečná cena činí 646 561 Kč. Dům je nyní napojený na vzdálený non – stop dohled.

Dále byla připravena firmou ATW servis projektová dokumentace na rekonstrukci střechy v ceně 87 120Kč, na jejímž základě jsme vyhlásili výběrové řízení na zhotovitele, které právě probíhá.

Na základě příkazní smlouvy byl stanoven revizní technik p. Kylar, který je osobou způsobilou a odpovědnou za plynová zařízení. Odsouhlasená částka je 1 800Kč.

Byla provedena analýza rizik firmou 2T TEGGH s.r.o. za cenu 10 000kč.

Shromáždění vzalo informaci na vědomí.

Plán oprav na rok 2026 a další léta:

Probíhající výběrová řízení

Dokončení výběrového řízení na rekonstrukci střechy dle vypravované projektové dokumentace a podpis SoD na realizaci se předpokládá v termínu 10-11/2025. Vlastní realizace je očekávána na jaře 2026, v závislosti na atmosférických podmínkách. Cenové nabídky se pohybují od 2 709 708Kč do 3 163 610Kč. Na minulém shromáždění bylo schváleno 3 000 000Kč.

Probíhá výběrové řízení na výměnu termoregulačních systémů. Cenové nabídky se pohybují od 718 481Kč do 807 480Kč. Na minulém shromáždění bylo schváleno 800 000Kč. Dokončení je očekáváno závěrem roku 2025 a následné uzavření smlouvy o dílo s termínem po ukončení topné sezóny 2025/2026.

Dále probíhá výběrové řízení na výměnu bytových vodoměrů. Výměnu vodoměrů a instalaci sběrnice provede pravděpodobně společnost Ulimex za cenu 280 002Kč (na minulém shromáždění bylo schváleno 800 000Kč) se kterou nyní jednáme, ve spolupráci s kontrolní komisí, technické řešení přenosu dat na portál SBD Praha 8. Tímto bude zajištěn měsíční přenos dat. Sběrnice bude umístěna na chodbě a připojena na elektřinu. Termín výměn předpokládáme v období prosinec 2025 až leden 2026.

Zpracování požární dokumentace

Ing. Polák informoval přítomné o potřebě vypracovat požární dokumentaci na dům v celkové částce do 80 000 Kč. Po konzultaci s krajským ředitelstvím HZS je nutno objekt zařadit do kategorie činností podle § 4 odst. 3 písm. d) vysokým požárním nebezpečím – budova o 15 a více podlaží – nebo o výšce větší než 45 m) zákona č.133/1985 Sb. O požární ochraně. Požární dokumentace obsahuje např. Posouzení požárního nebezpečí, Dokumentace zdolání požáru, Požární evakuační plány (grafickou a textovou část, Požární řád objektu aj., přičemž Posouzení požárního nebezpečí a Dokumentace zdolání požáru je nutno projednat s HZS. Ing. Polák ještě doplnil, že požární dokumentaci může vypracovat pouze autorizovaná osoba, a že každý objekt musí mít vypracovanou vlastní dokumentaci.

O návrhu dala předsedající hlasovat.

Přítomno:	53 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo 53 % hlasů přítomných vlastníků jednotek vypracování požární dokumentace s maximální částkou 80 000 Kč, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

Výměna kuželových uzávěrů v bytech K800 za kulové uzávěry KK DN20

Ing. Polák informoval přítomné vlastníci vzhledem k častým závadám na plynovém vedení o nutnosti provést výměnu kuželových uzávěrů v bytech K800 za kulové uzávěry KK DN20 – náklady max 140 000 Kč. Týká se většiny bytů, které způsobují nejčastější úniky plynu a jsou těžko ovladatelné. Ing. Polák upozornil, že při odstavení stoupačky by si majitelé bytů měli také nechat vyměnit nevyhovující plynové hadice u sporáku včetně plynového ventilu. Cena na byt je cca 1 900Kč a každý majitel bytu si platí sám. Po diskuzi navrhla předsedající o tom dát hlasovat.

Přítomno:	53 % hlasů všech vlastníků jednotek
Pro návrh:	100 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Proti návrhu:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek
Zdrželo se:	0 % hlasů z přítomných vlastníků jednotek

Návrh byl přijat.

Usnesení:

Shromáždění vlastníků jednomyslně schválilo 53 % hlasů přítomných vlastníků jednotek výměnu kuželových uzávěrů v bytech K800 za kulové uzávěry KK DN20 – náklady max 140.000 Kč, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.

5. Diskuse a závěr

Otevřela se diskuse – výměna oken (ve vlastnictví vlastníků). Ing. Polák informoval, že je SBD8 schopno a ochotno zařídit hromadnou akci. Také upozornil na to, že každá výměna by se měla hlásit, a že je potřeba zachovat členění oken. Lze také doporučit dodavatele. Předsedající slíbila, že příští shromáždění bude konáno od 18:30.

Předsedající schůze poděkovala přítomným členům Společenství za účast a za to, že přispěli ke konstruktivnímu průběhu shromáždění.

Shromáždění bylo ukončeno 18:40 hod.

Zapsala:



Jana Doulbalová

Ověřil:



Ing. Tomáš Němeček